

Edison ApS
Hjalmar Brantings Plads 2
2100 København Ø
(cvr. nr. 27 77 47 92)

Årsrapport for perioden
1. januar – 31. december 2015

Vedtaget på selskabets ordinære generalforsamling

Den 13. maj 2016

A handwritten signature in blue ink, appearing to be "A.S.", written over a horizontal line.

dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2-3
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6-8
Resultatopgørelse 01.01. - 31.12.2015	9
Balance pr. 31.12.2015	10-11
Noter	12-14

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 01. januar – 31. december 2015 for **Edison ApS**.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig og efter vor opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01. januar - 31. december 2015.

Ledelsesberetningen indeholder efter vor opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 28. april 2016

Direktion:



Bent Andreassen

Bestyrelse:



Svend Petersen
(formand)

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Edison ApS

Vi har revideret årsregnskabet for Edison ApS for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæringer
(fortsat)

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 13. maj 2016

Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

(cvr. nr. 34 20 99 36)

A large, stylized handwritten signature in blue ink, written over the printed name and title of the auditor.

Carsten Ingemann Johansen

statsautoriseret revisor



Selskabsoplysninger

Selskabsnavn: Edison ApS
Hjalmar Brantings Plads 2
2100 København Ø
CVR nr. 27 77 47 92
Hjemstedskommune: København

Direktion: Bent Andreasen

Bestyrelse: Svend Petersen (formand)

Revisor: Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Koncernforhold: Selskabets årsrapport indgår i det samlede koncernregnskab for City Apartment A/S
CVR nr. 14 40 84 87
Hjemstedskommune: København

Ledelsesberetning

Aktiviteter

Selskabet ejer ejendommen Edisonsvej 1B, Frederiksberg med 8 beboelseslejemål.

Udviklingen i regnskabsåret

Årsrapporten er sluttet med et regnskabsmæssigt overskud på kr. 746.452.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet betydningsfulde hændelser, som vurderes at have væsentlig indflydelse på bedømmelse af årsrapporten.

Usikkerhed ved indregning og måling

Værdiansættelse investeringsejendomme

Selskabets ledelse har i lighed med tidligere år anvendt en afkastbaseret model i forbindelse med værdiansættelsen af selskabets investeringsejendom. Investeringsejendommen indregnes til dagsværdi i henhold til årsregnskabslovens § 38. Den afkastbaserede værdiansættelsesmodel indeholder følgende hovedelementer; lejeindtægter fratrukket drifts-, vedligeholdelses- og administrationsomkostninger. De i afkastmodellen anvendte lejeindtægter og driftsomkostninger er baseret på lejen pr. 1. januar 2016 samt de forventede driftsomkostninger for 2016. Vedligeholdelsesomkostninger er budgetteret til den forventede vedligeholdelsesomkostning for den enkelte ejendom, der er baseret på ejendommens høje vedligeholdelsesstandard. Den anvendte afkastprocent har væsentlig indflydelse på værdiansættelsen af selskabets investeringsejendomme.

Selskabet og koncernen har indgået en finansieringsaftale med selskabets og koncernens realkreditinstitutter der sikrer selskabets og koncernens fortsatte drift. I forbindelse med gennemførelsen af selskabets og koncernens finansieringsaftale med selskabets og koncernens realkreditinstitutter skal der derfor gennemføres en række låneomlægninger vedrørende selskabets og koncernens realkreditbelåning. Flere af disse låneomlægninger skal i henhold til de indgåede låneaftaler først gennemføres efter aflæggelsen af regnskabet for 2015. Der er derfor på tidspunktet for regnskabsaflæggelsen usikkerhed om, hvordan flere af låneomlægningerne vil udmønte sig i de enkelte selskaber og koncernen. Usikkerheden går alene på hvorledes det enkelte realkreditinstitut vil fordele de modtagne afdrag på hvert lån fremadrettet. På baggrund af fastsatte aftalte bidragssatser med de enkelte realkreditinstitutter, har selskabets ledelse derfor i forbindelse med regnskabsaflæggelsen, foretaget et regnskabsmæssigt skøn over fordelingen af det kommende års afdrag tillige med et regnskabsmæssigt skøn over fordelingen af den gæld der forfalder inden for 2-5 år.

Den forventede udvikling

Selskabet og koncernen har indgået en samlet aftale med selskabets og koncernens realkreditinstitutter vedrørende selskabets og koncernens fremadrettede finansiering. Aftalen betyder, at selskabets og koncernens fremadrettede finansiering er sikret og at selskabets årlige bidrag, renter og afdrag er maksimeret til et fast beløb, som er afstemt selskabets og koncernens budgetterede indtjening.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Edison ApS er aflagt i overensstemmelse årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Resultatopgørelse

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelse i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balance som mellemværende med lejere.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger med fradrag af lønrefusioner fra det offentlige.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og rentekomkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Anvendt regnskabspraksis

(fortsat)

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabets er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at i møde forventet tab.

Likvide beholdninger

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Anvendt regnskabspraksis

(fortsat)

Egenkapital – udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og –forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og –forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter City Apartment A/S solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på rente, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen. Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende selskabsskat" eller "Skyldig selskabsskat".

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 % vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til pantebrevsrestgælden.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse for 1. januar - 31. december 2015

Note	2015	2014
Indtægter	1.209.078	1.119.020
Ejendomsomkostninger	<u>-292.886</u>	<u>-348.306</u>
Resultat af ejendommenes drift før administrationsomk. og finansiering	916.192	770.714
1 Personaleomkostninger	0	0
Administrationsomkostninger	-24.750	-24.750
2 Værdireguleringer af ejendomme	<u>300.000</u>	<u>1.500.000</u>
Resultat før finansiering	1.191.442	2.245.964
Andre finansielle indtægter	16.832	0
3 Øvrige finansielle omkostninger	<u>-232.500</u>	<u>-174.166</u>
Resultat før skat	975.774	2.071.798
4 Skat af årets resultat	<u>-229.322</u>	<u>-474.679</u>
Årets resultat	<u><u>746.452</u></u>	<u><u>1.597.119</u></u>
Forslag til resultatdisponering:		
Foreslået udbytte	0	0
Overført til overført resultat	<u>746.452</u>	<u>1.597.119</u>
	<u><u>746.452</u></u>	<u><u>1.597.119</u></u>

Balance pr. 31. december 2015

<u>Note</u>	<u>Aktiver</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	<u>Anlægsaktiver</u>		
	Materielle anlægsaktiver		
2	Investeringsejendomme	<u>22.200.000</u>	<u>21.900.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>22.200.000</u>	<u>21.900.000</u>
	<u>Omsætningsaktiver</u>		
	Tilgodehavender		
	Andre tilgodehavender	<u>1.150</u>	<u>4.616</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>1.150</u>	<u>4.616</u>
	Likvide beholdninger	<u>1.353.092</u>	<u>53.490</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>1.354.242</u>	<u>58.106</u>
	Aktiver i alt	<u><u>23.554.242</u></u>	<u><u>21.958.106</u></u>

Balance pr. 31. december 2015

<u>Note</u>	<u>Passiver</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	<u>Egenkapital</u>		
5	Selskabskapital	125.000	125.000
5	Overført resultat	8.402.564	7.656.112
	Egenkapital i alt	8.527.564	7.781.112
	<u>Hensatte forpligtelser</u>		
4	Udskudt skat	2.243.831	2.166.567
	Hensatte forpligtelser i alt	2.243.831	2.166.567
	<u>Gældsforpligtelser</u>		
	Langfristede gældsforpligtelser		
6	Gæld til realkreditinstitutter	10.384.832	10.961.784
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	10.384.832	10.961.784
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Kortfristet del af langfristet gæld	554.919	552.539
	Gæld tilknyttede virksomheder	1.431.501	55.012
	Anden gæld	258.082	307.678
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	1.455	0
	Selskabsskat	152.059	133.414
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	2.398.016	1.048.643
	Gældsforpligtelser i alt	12.782.848	12.010.427
	Passiver i alt	23.554.242	21.958.106
7	Sikkerhedsstillelser		
8	Eventualforpligtelser		

Noter

1. Personaleomkostninger

Der har i regnskabsåret ikke været beskæftiget nogen.

2. Anlægsoversigt

	2015	2014
Anskaffelsessum pr. 01.01.2015	12.812.165	12.812.165
Tilgang/afgang	0	0
Anskaffelsessum pr. 31.12.2015	12.812.165	12.812.165
Opskrivninger pr. 01.01.2015	9.087.835	7.587.835
Periodens tilbageførte opskrivninger	300.000	1.500.000
Samlede opskrivninger pr. 31.12.2015	9.387.835	9.087.835
Bogført værdi pr. 31.12.2015	22.200.000	21.900.000

Ejendomsværdi ved seneste vurdering pr. 01.10.2015 kr. 19.300.000.

Ved beregning af ejendommenes markedsværdi efter afkastmodel (bogført værdi) er i gennemsnit anvendt en

afkastprocent på	4,00%
Den laveste afkastprocent udgør	4,00%
Den højeste afkastprocent udgør	4,00%

De i afkastmodellen anvendte lejeindtægter og driftsomkostninger er baseret på lejen pr. 1. januar 2016 samt de forventede driftsomkostninger for 2016. Vedligeholdelsesomkostninger er budgetteret til den forventede vedligeholdelsesomkostning for den enkelte ejendom, der er baseret på ejendommens høje vedligeholdelsesstandard. Den anvendte afkastprocent har væsentlig indflydelse på værdiansættelsen af selskabets investerings-ejendomme.

Noter

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
3. <u>Øvrige finansielle omkostninger</u>		
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	22.375	4.503
Andre finansielle omkostninger	<u>210.125</u>	<u>169.663</u>
	<u><u>232.500</u></u>	<u><u>174.166</u></u>
4. <u>Skat af årets resultat</u>		
Skat af årets skattepligtige indkomst	152.059	133.414
Regulering udskudt skat	<u>77.264</u>	<u>341.265</u>
	<u><u>229.322</u></u>	<u><u>474.679</u></u>
Der er betalt selskabsskat til sambeskatning i årets løb med kr. 133.414.		
Selskabet sambeskattes med moderselskabet City Apartment A/S og herunder værende danske datterselskaber. Der foretages en fuldstændig fordeling af selskabsskatten.		
Udskudt skat		
Hensat udskudt skat pr. 01.01.2015	2.166.567	1.825.302
Forskydning i udskudt skat	<u>77.264</u>	<u>341.265</u>
Hensat udskudt skat pr. 31.12.2015	<u><u>2.243.831</u></u>	<u><u>2.166.567</u></u>
5. <u>Egenkapital</u>		
Selskabskapital	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
Saldo primo	7.656.112	6.058.993
Overført fra resultatopgørelsen	<u>746.452</u>	<u>1.597.119</u>
	<u><u>8.402.564</u></u>	<u><u>7.656.112</u></u>
Egenkapital i alt	<u><u>8.527.564</u></u>	<u><u>7.781.112</u></u>
6. <u>Gæld til realkreditinstitutter</u>		
Af den langfristede gæld forfalder t/kr. 8.163 efter mere end 5 år.		

Noter

7. Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der tinglyst pant på t/kr. 11.650 i selskabets investeringsejendom, med en bogført værdi på t/kr. 22.200.

8. Eventualforpligtelser

Sambeskatning

Koncernens danske virksomheder hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst.